

Bản án số: 445/2025/DS-PT

Ngày 12-5-2025

V/v: “Tranh chấp về quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thúy Hồng

Ông Dương Anh Văn

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Khánh, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Huệ – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 991/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2024 về “Tranh chấp về quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 639/2024/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1795/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Lê Văn T, sinh năm 1967;

1.2. Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1974.

Cùng địa chỉ: Số D, Ấp C, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Lê Văn T: Bà Nguyễn Thị Thu H (Vợ ông Lê Văn T, nguyên đơn trong vụ án). Là người đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 10 tháng 5 năm 2024). Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Hà Thị V, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Số C, đường Ú, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Phạm Văn C, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Số C, đường Ú, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông C: Ông Phạm Hà Minh T1, sinh năm 1992; địa chỉ: Số C, đường Ú, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 05 tháng 6 năm 2018). Có mặt.

3.2. Ủy ban nhân dân xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số A, đường P, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Phan Khắc T2, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Số C, Ấp B, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. (xin xét xử vắng mặt).

4.2. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Số A, Ấp C, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. (xin xét xử vắng mặt).

4.3. Ông Hà Văn Đ, sinh năm 1948 (đã chết);

4.4. Ông Hà Văn T3, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Số C, ấp T, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. (xin xét xử vắng mặt).

4.5. Bà Trần Thị R, sinh năm 1951;

Địa chỉ: Số A, ấp T, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. (xin xét xử vắng mặt).

4.6. Ông Phạm Mạnh K;

Địa chỉ: Số A, đường B, ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

4.7. Bà Phùng Khánh N;

Địa chỉ: Số A, đường B, ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

4.8. Ông Đỗ Hồng T4;

Địa chỉ: Số A, đường C, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

4.9. Bà Lê Thị Kim C1;

Địa chỉ: Số A, đường C, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (xin xét xử vắng mặt).

4.10. Ông Hoàng Kim L;

Địa chỉ: Số D, Ấp C, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. (xin xét xử vắng mặt).

4.11. Bà Trương Ngọc T5.

Địa chỉ: Số I, Ấp A, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lê Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, các bản tự khai, Bản án sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 03/12/2009, vợ chồng ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H có nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của vợ chồng bà Trần Thị R và ông Hà Văn Đ diện tích đất 929,4 m² thuộc thửa 580 tờ bản đồ 44, tọa lạc tại xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 2.260.000.000 đồng. Bà R và ông Đ đã nhận đủ tiền chuyển nhượng từ ông T và bà H vào ngày 14/02/2010 và các bên đã tiến hành thanh lý hợp đồng.

Bà H có ý định mở trường mầm non trên phần đất đã nhận chuyển nhượng của ông Đ và bà R nên có nhờ bà Hà Thị V đứng tên dùm giấy tờ đất nêu trên để bà V làm thủ tục mở trường mầm non do bà V trước đây là giáo viên mầm non và có quan hệ làm ăn thân thiết với bà H nên bà H rất tin tưởng. Việc đứng tên dùm này ông Phạm Mạnh K và bà Phùng Khánh N đều biết. Ngày 14/4/2010, bà H có gọi bà R ra Ủy ban nhân dân xã X ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà V, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên hợp đồng là 200.000.000 đồng.

Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên tiến hành ký tại bàn đá trong quán cà phê bên cạnh Ủy ban nhân dân xã X. Lúc này những người có mặt gồm: bà H, bà V, bà R, ông T3 và bà T5. Bà T5 trực tiếp đưa bộ hồ sơ chuyển nhượng cho bà H ghi, bà H ghi bộ hồ sơ chuyển nhượng xong thì bà R còn hỏi bà H tại sao ông T không có mặt, sau đó bà V ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng. Hôm sau, bà H cùng với bà T5 xuống nhà ông Đ để ông Đ ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó, bà H và bà T5 nộp hồ sơ chuyển nhượng tại Ủy ban nhân dân xã X, bà T5 đưa hồ sơ cho bà H để đi đóng thuế, bà T5 là người lấy và đưa giấy chứng nhận cho bà H.

Một ngày, bà H cần 300.000.000 đồng và hỏi vay của bà V nhưng bà V không có. Bà V nói với bà H đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà V vay tiền dùm của người thuê nhà của bà V tên H1. Bà H đồng ý và cho ông Hoàng Kim L mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xuống cho bà V. Sau đó, bà yêu cầu bị đơn trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bị đơn né tránh không trả. Bà H có xuống trực tiếp nhà bà V để gặp mặt bà V nhưng không gặp nên bà

H có ghé gặp bà H1 là người thuê nhà may của bà V thì bà H1 kể cho bà nghe bà H1 có cho bà V vay tiền nhưng chỉ cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ít phút sau đó bị đơn đã lấy lại giấy chứng nhận. Bà H1 có tìm bà V nhiều lần để yêu cầu đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà V cũng đều né tránh.

Do bà có yêu cầu bà V trả sổ nhưng bà V không trả nên bà mới tố cáo bà V tại Công an huyện H, P1 Bộ C3. Sau đó, bà có kiện bà V tại Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn.

Khi bà R chuyển nhượng đất cho ông T và bà H, đất đang cho thuê làm vừa ve chai và thấp hơn so với mặt đường, chưa xây dựng hàng rào. Tháng 7/2010, bà R bàn giao đất cho ông T và bà H là đất trống. Sau khi nhận bàn giao, ông T và bà H đã đổ đất, xây dựng cổng, hàng rào bao quanh đất, dựng nhà bằng cột cây, mái tôn, ván ép để chứa gỗ và ở. Ngoài ra, nguyên đơn còn trồng cây lâu năm và làm chuồng chăn nuôi trên đất. Nguyên đơn có thuê ông Nguyễn Văn P xây dựng tường rào và đã thanh toán đủ chi phí cho ông P. Nguyên đơn cũng đã bỏ tiền để thanh toán cho ông Phan Khắc T2 chi phí tiến hành san lấp mặt bằng. Tất cả những sự việc nêu trên bà V và ông C đều biết, người làm chứng ông Phan Khắc T2, Nguyễn Văn P đã có văn bản xác nhận về nội dung này. Kể từ tháng 6/2010 cho đến nay, nguyên đơn là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất tranh chấp. Ngày 01/7/2010, tại nhà ông Đỗ Hồng T4 và bà Lê Thị Kim C1, bà H thế chấp cho ông T4 và bà C1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất tranh chấp mà bà V đang đại diện đứng tên dùm để mượn ông T4, bà C1 1.000.000.000 đồng, bà V cũng xác nhận việc đứng tên dùm trong biên nhận mượn tiền này. Ông Đ và bà R cũng có văn bản xác nhận về việc ông bà chỉ chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp cho bà H và ông T; bà V chỉ là người đứng tên dùm trên giấy tờ, sự việc này có ông Hà Văn T3 là con của ông Đ và bà R, ông Phạm Mạnh K, bà Phùng Khánh N xác nhận. Ngoài ra, ông Hoàng Kim L là người giao bản chính giấy chứng nhận của thửa đất đang tranh chấp cho bà V và mang tiền bà V đưa để về đưa cho bà H. Nguyên đơn trình bày hiện nay trên đất không có người ở.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

1/ Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Hà Văn Đ và bà Trần Thị R với bà Hà Thị V số 217 quyền số 02 TP/CC-SCT/HĐGD lập ngày 14/4/2010 tại Ủy ban nhân dân xã X, huyện H.

2/ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 539530, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00684 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 04/6/2010 cho bà Hà Thị V.

3/ Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 929,4m² thuộc thửa đất số 580, tờ bản đồ số 44, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H.

Trước trình bày và yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn có ý kiến như ý sau: Bị đơn cho rằng do bà H nợ bị đơn số tiền 3.800.000.000 đồng nên bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp cho bị đơn bằng hình thức cầm trả nợ. Tuy nhiên, bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho

việc vay nợ số tiền này cũng không có chứng cứ chứng minh có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cản trừ nợ. Các giấy vay nợ bị đơn cung cấp cho Tòa án thể hiện việc vay nợ giữa bà H và bà V diễn ra từ tháng 9 đến tháng 10 năm 2010 tức các khoản nợ này hình thành sau thời điểm ông Đ bà R ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà V nên việc bị đơn cho rằng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cản trừ nợ là mâu thuẫn trong lời khai. Ngoài ra, thửa đất tranh chấp mà nguyên đơn nhận chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng nên nếu chuyển nhượng để cản trừ nợ thì phải có sự đồng ý của cả hai vợ chồng, không thể lấy quyền sử dụng này để cản trừ vào khoản nợ riêng của bà H khi chưa được sự chấp thuận của ông T. Do vậy, trình bày của bà V về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cản trừ nợ là không có căn cứ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Đ bà R với bà V là hợp đồng giả tạo nhằm mục đích nhờ bà V đứng tên dùm và làm thủ tục mở trường mầm non nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận hợp đồng nêu trên.

Đối với chi phí các công trình xây dựng trên đất, sau khi được Tòa án giải thích, nguyên đơn xác định trong trường hợp Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn thì nguyên đơn không yêu cầu giải quyết trong vụ án này mà sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Hà Thị V trình bày:

Qua sự giới thiệu ông Phạm Mạnh K và bà Phùng Khánh N, bà mới biết vợ chồng ông T và H là người môi giới mua bán đất. Sau đó, ông T và bà H có vài lần mua dùm đất cho bà, cụ thể các thửa đất 517 tờ bản đồ số 62, thửa đất 518 tờ bản đồ số 62, thửa đất số 786 tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã X, huyện H. Ông T và bà H có nợ bà số tiền 3.800.000.000 đồng nên hai bên thỏa thuận cản trừ nợ bằng cách bà H và ông T chuyển nhượng lại cho bà diện tích đất 929,4 m² thuộc thửa 580 tờ bản đồ 44 tọa lạc tại xã X, huyện H với giá là 3.800.000.000 đồng. Ngày 14/4/2010, bà có ký hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp phần đất trên với ông Đ và bà R tại Ủy ban nhân dân xã X. Theo lời của bà H thì đây là đất bà H đã mua của ông Đ và bà R nhưng chưa sang tên nên chuyển nhượng lại cho bà và nhờ ông Đ, bà R ký hợp đồng chuyển nhượng.

Tại buổi ký hợp đồng chuyển nhượng những người có mặt gồm có: bà H, ông T, bà R, bà V, ngoài ra còn một số người khác nhưng bà không biết là ai. Ông Đ không có mặt tại Ủy ban nhân dân xã X vì bị bệnh, sau khi ký hợp đồng tại Ủy ban nhân dân xã X thì có người mang hợp đồng tới nhà cho ông Đ ký. Người mang hồ sơ cho ông Đ là ai thì bà V không rõ. Sau khi ký hợp đồng xong thì bà về, toàn bộ hợp đồng giao lại cho bà H, bà H là người đi làm thủ tục và đóng thuế như những lần trước đó. Sau đó, bà H giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà.

Mọi giấy vay nợ của bà H, bà đều đã đưa lại cho bà H sau khi việc mua bán hoàn tất. Từ khi được cấp giấy chứng nhận bà là người giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do chưa sử dụng đất nên phần đất trên vẫn để trống và trồng cây lâu năm. Bà H là người đã xây tường rào, cổng, san lấp mặt bằng, chi phí này nằm

trong giá chuyển nhượng 3.800.000.000 đồng theo thỏa thuận của bà H và ông T với bà V.

Do bận công việc làm ăn nên bà không xuống xem đất nên ông T và bà H đã vào phần đất của bà dựng cột gỗ, mái tôn để những vật liệu như cây gỗ, ván gỗ bên trong. Bà đã báo Ủy ban nhân dân xã để yêu cầu vợ chồng ông T và bà H dọn những vật liệu trên ra khỏi phần đất của bà nhưng đến nay ông T và H vẫn không chịu dọn đi. Tháng 4/2011, bà V có đến Ủy ban nhân dân xã xin xây dựng tường rào trên đất nhưng Ủy ban nhân dân xã đã trả lời bằng văn bản với nội dung không giải quyết vì đất đang có tranh chấp. Năm 2011, ông T và bà H có khởi kiện vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất nêu trên đối với bà tại Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, vụ án kéo dài đến năm 2017 thì Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn ban hành quyết định đình chỉ do nguyên đơn được triệu tập hợp lệ 2 lần đến Tòa án nhưng vắng mặt. Đến năm 2018, nguyên đơn tiếp tục khởi kiện lại vụ án và kéo dài cho tới nay.

Hiện nay, bà đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà cam kết thửa đất trên không bị thế chấp, cầm cố. Thửa đất tranh chấp bà để trống, không trực tiếp quản lý mà chỉ nhờ người thi thoảng ghé qua coi. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà không đồng ý. Bà có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết:

1/ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Hà Văn Đ và bà Trần Thị R với bà Hà Thị V số 217 quyền số 02 TP/CC-SCT/HĐGD lập ngày 14/4/2010 tại Ủy ban nhân dân xã X;

2/ Công nhận quyền sử dụng đất cho Hà Thị V và ông Phạm Văn C đối thừa đất số 580, tờ bản đồ số 44 (TL: BĐĐC – 2005) tọa lạc tại xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Về chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí thẩm định giá, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn C có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Hà Minh T1 trình bày:

Thửa đất tranh chấp là tài sản chung của bà V và ông C. Ông C đồng ý và thống nhất với ý kiến trình bày, yêu cầu phản tố của bị đơn bà Hà Thị V. Số tiền 35.000.000 đồng chi phí thẩm định giá do ông là người đi đóng và đứng tên trên hợp đồng. Ông xác nhận đây là tiền của bà V và ông C tạm ứng để đóng, ông chỉ là người đi đóng thay.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã X, mặc dù đã được Tòa án cấp sơ thẩm tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có văn bản trình bày ý kiến cũng không đến làm việc theo giấy triệu tập, vắng mặt tại phiên hòa giải và phiên tòa xét xử nên không lấy được lời khai.

Tại bản tự khai gửi Tòa án, người làm chứng bà Trần Thị R, ông Hà Văn Đ, ông Hà Văn T3 trình bày: Ông Đ và bà R có ký hợp đồng tay chuyển nhượng thửa đất tranh chấp cho nguyên đơn và đã nhận đủ tiền. Ngày 14/4/2010, bà H chở vợ chồng bà R ông Đ đến Ủy ban nhân dân xã X để ký hợp đồng chuyển

nhượng thửa đất trên. Khi ký hợp đồng, bà R thấy người đứng tên trên hợp đồng là bà V nên mới nói bà H là bà chỉ bán đất cho người nhà là bà H và ông T. Bà H trả lời nhờ bà V đứng tên dùm để mở trường mầm non. Ông T3 có mặt cũng hỏi và được trả lời tương tự như bà R. Bà R không hề nghe bà V nói gì đến việc nhận chuyển nhượng để cản trừ nợ của bà H. Ông T3, bà R, ông Đ đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải và phiên tòa xét xử vụ án.

Người làm chứng ông Phan Khắc T2, Nguyễn Văn P có bản tự khai xác nhận: Các ông có tiền hành san lấp mặt bằng, xây tường rào cho nguyên đơn và nhận tiền trực tiếp từ nguyên đơn. Ông T2 và ông P xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản tự khai, bà Lê Thị Kim C1 trình bày: Bà không chứng kiến sự việc nhưng bà có biết việc bà H, ông T bán cho bà V, ông C thửa đất tranh chấp. Ngoài ra, vợ chồng bà còn biết nguyên đơn còn mua dùm cho vợ chồng bà V nhiều thửa đất tại xã X. Bà C1 xin được vắng mặt tại phiên tòa xét xử vụ án.

Người làm chứng ông (bà) Phạm Mạnh K, Phùng Khánh N, Đỗ Hồng T4, Trương Ngọc T5 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng đều vắng mặt và cũng không có văn bản gửi cho Tòa án nên không lấy được lời khai của các ông bà.

Theo tài liệu do Tòa án thu thập là bản tường trình của bà Phùng Khánh N và ông Phạm Mạnh K tại Cơ quan cảnh sát điều tra – Bộ C3 thể hiện ông K và bà N khai: Bà H kể cho ông bà biết việc bà H có mua miếng đất 929 m² để mở trường mầm non, có nhờ bà V đứng tên dùm để bà V tiện xin phép mở trường mầm non. Tại Bản tự khai ngày 02/7/2014 gửi Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, ông K còn trình bày lúc đầu bà H là người giữ giấy chứng nhận đứng tên bà V, sau này do thiếu vốn nên bà H mượn tiền bà V, bà H giao giấy chứng nhận cho bà V để thế chấp.

Tại biên bản ghi lời khai tại Cơ quan cảnh sát điều tra – Bộ C3, ông Đỗ Hồng T4 và bà Lê Thị Kim C1 trình bày: Ông bà biết bà H do bà V dẫn bà H tới để vay tiền. Bà H có vay tiền ông bà 2 lần, lần đầu 2 tỷ, lần sau 1 tỷ; lần đầu, bà V cầm sổ đỏ bản chính lô đất 929m² mang tên bà V, bà H cần vay tiền để làm ăn và bà V sẽ là người đứng ra chịu trách nhiệm. Sau khi bà H trả lại 2 tỷ thì bà V và bà H không lấy lại sổ đỏ, bà V nói sổ đỏ ông T4 cứ giữ để khi nào bà H cần tiền thì lại đến vay. Bà V có kể cho bà C1 việc bà V đã mua lại của bà H lô đất tranh chấp.

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp và cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp đối với thửa đất 580 tờ bản đồ 44 tọa lạc tại xã X, huyện H.

Tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/5/2020 đối với thửa đất tranh chấp thể hiện trên đất có các lán tạm bên trong chứa gỗ, vật liệu xây dựng, đồ ve chai và không có người ở. Trên đất có các chuồng gà, một số cây trà, me, xoài.

Ngoài ra, nhìn từ đường vào đất thì phía trước, phía sau, phía bên phải có cổng và tường rào.

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 22168/20SG ngày 06/10/2020 của Công ty Cổ phần G thì quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tranh chấp có tổng giá trị 8.383.361.000 đồng. Các bên đương sự không có ý kiến gì đối với kết quả thẩm định giá trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 639/2024/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Hà Văn Đ và bà Trần Thị R với bà Hà Thị V số 217 quyển số 02 TP/CC-SCT/HĐGD lập ngày 14/4/2010 tại Ủy ban nhân dân xã X, huyện H.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 539530, số vào sổ cấp GCN: CH 00684 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 04/6/2010 cho bà Hà Thị V.

- Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 929,4m² thuộc thửa đất số 580, tờ bản đồ số 44, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Hà Văn Đ và bà Trần Thị R với bà Hà Thị V số 217 quyển số 02 TP/CC-SCT/HĐGD lập ngày 14/4/2010 tại Ủy ban nhân dân xã X, huyện H.

- Công nhận quyền sử dụng đất cho Hà Thị V và ông Phạm Văn C đối thừa đất số 580, tờ bản đồ số 44 (TL: BĐĐC – 2005) tọa lạc tại xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến chi phí tố tụng; án phí; quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Lê Văn T làm Đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số 639/2024/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với các căn cứ sau: Cấp sơ thẩm cho rằng người làm chứng không trực tiếp biết sự việc nguyên đơn nhờ bị đơn đứng tên là không đúng vì chính người làm chứng đều xác nhận bị đơn đã trực tiếp nói với họ là đứng tên dùm phần đất cho nguyên đơn, các lời khai này tại cơ quan điều tra đã ghi lại; nguyên đơn là người đi làm và nhận trực tiếp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không phải bị đơn; Tòa án cấp sơ thẩm chưa trích lục hồ sơ làm việc với người làm chứng tại cơ quan điều tra PC45; không

triệu tập người làm chứng là bà H1 và chưa có ý kiến của Ủy ban nhân dân xã X về phần đất này. Bị đơn không chứng minh được nguyên đơn có nợ 3,8 tỷ và giao đất để trừ nợ trong khi bị đơn khởi kiện nguyên đơn tại Tòa án cho rằng còn nợ có 1,5 tỷ là có mâu thuẫn.

- Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn vì phần đất này bị đơn mua bằng việc cân trừ nợ 3,8 tỷ đồng nhưng không chứng minh được vì giấy nợ đã giao trả lại cho nguyên đơn khi làm thủ tục chuyển nhượng đất. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn còn cho rằng chuyển nhượng đất với giá 3,8 tỷ là bao gồm luôn cả phần san lấp mặt bằng, và các hàng rào mà nguyên đơn đã xây dựng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung yêu cầu kháng cáo, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các chứng cứ thể hiện trong hồ sơ là có căn cứ phần đất của nguyên đơn nhờ bị đơn đứng tên hộ, bị đơn cho rằng có việc cân trừ nợ với nhau nên nguyên đơn giao đất cho bị đơn trừ nợ nhưng không có căn cứ chứng minh. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà V là bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24 tháng 9 năm 2024, ông Lê Văn T làm Đơn kháng cáo. Xét Đơn kháng cáo của ông Lê Văn T thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại các Điều 70, Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét, xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn khởi kiện ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Thu H yêu cầu: Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Hà Văn Đ và bà Trần Thị R với bà Hà Thị V số 217 quyền số 02 TP/CC-SCT/HĐGD lập ngày 14/4/2010 tại Ủy ban nhân dân xã X, huyện H; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 539530, số vào sổ cấp GCN: CH 00684 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 04/6/2010 cho bà Hà Thị V; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 929,4m² thuộc thửa đất số 580, tờ bản đồ số 44, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H. Bị đơn bà Hà Thị V có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Hà Văn Đ và bà Trần Thị R với bà Hà Thị V; công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 929,4m² thuộc thửa

đất số 580, tờ bản đồ số 44, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà V. Xét thấy, vụ án có quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp về quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp và giải quyết đúng thẩm quyền được pháp luật quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt Ủy ban nhân dân xã X.

[4] Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo, Hội đồng xét xử nhận định:

[4.1] Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai, sự thừa nhận của các đương sự có cơ sở xác định:

[4.1.1] Ngày 03/12/2009, vợ chồng ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H có nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của vợ chồng bà Trần Thị R và ông Hà Văn Đ diện tích đất 929,4 m² thuộc thửa 580, tờ bản đồ 44, tọa lạc tại xã X, huyện H với giá 2.260.000.000 đồng. Bà R và ông Đ đã nhận đủ tiền chuyển nhượng từ ông T và bà H và các bên đã tiến hành thanh lý hợp đồng.

[4.1.2] Ngày 14/4/2010, ông Hà Văn Đ và bà Trần Thị R với bà Hà Thị V có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 217 quyền số 02 TP/CC-SCT/HĐGD lập tại Ủy ban nhân dân xã X, huyện H đối với thửa đất nêu trên. Ngày 04/6/2010, bà V được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 539530, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00684.

[4.1.3] Ông Đ, bà R; ông T, bà H cho rằng sở dĩ ông Đ, bà R ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V là theo yêu cầu của ông T, bà H nhờ bà V đứng tên dùm để sau này thuận tiện mở Trường mầm non T9. Bà V thì cho rằng do bà H, ông T thiếu nợ bà 3,8 tỷ đồng nên chuyển nhượng phần đất bà H, ông T mua của ông Đ, bà R để cản trừ số nợ trên. Như vậy, có căn cứ chứng minh phần đất tranh chấp có nguồn gốc của vợ chồng ông T, bà H nhận chuyển nhượng từ ông Đ và bà R.

[4.2] Xét trình bày của nguyên đơn cho rằng bị đơn đứng tên dùm (hộ) quyền sử dụng đất:

[4.2.1] Nguyên đơn bà H, ông T cho rằng có quan hệ làm ăn thân thiết với bị đơn và có ý định mở Trường mầm non trên phần đất đã nhận chuyển nhượng của bà R là thửa 580, tờ bản đồ 44, tọa lạc tại xã X, huyện H nên nhờ bà V đứng tên dùm giấy tờ đất để bà V làm thủ tục mở T6 mầm non do bà V trước đây là giáo viên mầm non. Chứng cứ phía nguyên đơn đưa ra để chứng minh là lời khai

của bà R, ông Hà Văn T3 (con bà R), ông Phạm Mạnh K (bà con con chú, con bác với ông C chồng bà V) và vợ ông là bà Phùng Khánh N biết.

[4.2.2] Biên bản ghi lời khai bà Trần Thị R của Cơ quan cảnh sát điều tra C45-Bộ C3 ngày 23/5/2011 (bút lục số 744). Bà R có khai ngày 03/02/2009 bà có chuyển nhượng lô đất diện tích 929m² cho bà Nguyễn Thị Thu H với giá 2.260.000.000 đồng, có làm giấy tay chuyển nhượng. Đến cuối tháng 5 đầu tháng 6//2010 bà H có kêu bà ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Hà Thị V đứng tên dùm để sau này mở Trường M. *Sau khi đến Ủy ban nhân dân xã X làm giấy tờ chuyển nhượng, lúc trên xe ô tô đi về nhà bà thì bà V nói với bà là đứng tên dùm lô đất này cho bà H để xin giấy phép mở trường mầm non, sắp tới bà V về hưu có chỗ đến đây làm việc.* Ngoài ra bà R còn cho cơ quan C45 biết ông Phạm Minh K2 là bà con chú bác ruột với bà V biết rất rõ sự việc này, đã khuyên vợ chồng bà V nên trả lại lô đất này cho bà H.

[4.2.3] Biên bản ghi lời khai ông Phạm Minh K2 của Cơ quan cảnh sát điều tra C45-Bộ C3 ngày 23/5/2011 (bút lục số 746), ông K2 trình bày chồng bà V là ông Phạm Văn C là anh, con ông bác ruột của ông K2. Giữa ông, vợ chồng bà V, bà H có hùn mua một lô đất diện tích 5.500m², còn lô đất giáp ranh nhà bà H diện tích 929m² của bà H mua của bà R nhờ bà V đứng tên dùm để mở T6 mầm non. Tại bản tự khai ngày 02/7/2014 tại Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh ông Phạm Minh K2 cũng trình bày như trên và trực tiếp đến nhà bà V để khuyên can trả lại đất cho bà H nhưng bà V không đồng ý (bút lục số 742).

[4.2.4] Tại Bản tự khai ngày 28/12/2011 tại Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn và B tự khai ngày 20/7/2019 của anh Hà Văn T3 là con của bà Trần Thị R cũng xác nhận, khi đến Ủy ban nhân dân xã X ký sang tên cho bà V, anh có thắc mắc vì sao bà H mua đất mà bà V đứng tên thì bà V nói đứng tên dùm để đủ tư cách làm T6 mầm non, anh không nghe ai nói gì việc cản trở nợ giữa bà V và bà H và cũng không thấy giao giấy biên nhận gì.

[4.2.5] Như vậy, qua các lời khai của bà R, ông K2 tại Cơ quan cảnh sát điều tra – Bộ C3, lời khai của anh Hà Văn T3 có căn cứ xác định: Bà R, ông T3 nghe chính bà V xác nhận bà đứng tên lô đất trên hộ (dùm) cho bà H để sau này mở T6 mầm non tư thực, khi về hưu bà V có chỗ để làm việc; không nghe nói gì đến việc cản trở nợ và không thấy việc giao giấy vay tiền tại Ủy ban nhân dân xã X. Ông K2 biết được việc bà V đứng tên dùm bà H lô đất nêu trên, có đến nhà bà V khuyên bà V nên trả lại đất cho bà H.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: Nguyên đơn nộp cho Tòa án bản tự khai của người làm chứng là bà R và ông T3 xác nhận việc bà V đứng tên dùm đối với thửa đất tranh chấp. Tuy nhiên, những nội dung trên không được bà V thừa nhận, người làm chứng cũng chỉ xác nhận nghe bà H kể lại là chưa chính xác.

[4.2.6] Tòa án cấp sơ thẩm còn nhận định lời khai bà V phù hợp với lời khai của ông Đỗ Hồng T7 và bà Phạm Thị Kim C2 nên có căn cứ cho rằng việc chuyển nhượng để cản trở nợ là đúng. Hội đồng xét xử xét thấy, tại Biên bản ghi lời khai ông Đỗ Hồng T4 tại Cơ quan cảnh sát điều tra C45-Bộ C3 (bút lục 733) thì ông T4 có khai rằng ông và bà V có mối quan hệ thân thiết do con ông học tại

trường do bà V dạy. Thông qua sự giới thiệu của bà V, từ đó ông có cho bà H vay tiền lần đầu vào khoảng giữa tháng 6/2010, vay 02 tỷ đồng do bà V dẫn bà H đến giới thiệu để vay, có thể chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính diện tích đất 929m² mang tên Hà Thị V, bà V nói với ông T4 là bà H cần hai tỷ đồng để làm ăn cho nó gửi số đó để vay hai tỷ. Vài ngày sau bà H đến trả số nợ nhưng bà H và bà V không lấy lại số đó mà tiếp tục gửi lại, bà V nói với ông cứ giữ số khi nào H cần tiền thì đến vay. Ông T4 còn xác nhận “*Khi vay tiền thế chấp số đó có bà V và bà H, bà V có nói đất của H và sau đó mấy ngày vợ tôi gặp lại bà V thì bà V lại nói mua của H lô đất này rồi, còn cụ thể lô đất này của ai, bà H nhờ bà V đứng tên dùm hay không tôi không rõ*”. Bà Lê Thị Kim C1 xác nhận phía dưới biên bản lấy lời khai thống nhất nội dung mà chồng bà (ông T4) trình bày. Như vậy, ít nhất đến giữa tháng 6/2010, ông Đỗ Hồng T4 và bà Lê Thị Kim C1 xác nhận (*Khi vay tiền thế chấp số đó*, có nghĩa là khi đó Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đứng tên bà V) bà V có nói với vợ chồng ông lô đất tranh chấp là của bà H, trong khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 14/4/2010. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định lời khai bà V phù hợp với lời khai của ông Đỗ Hồng T7 và bà Phạm Thị Kim C2 nên có căn cứ cho rằng việc chuyển nhượng để cân trừ nợ là đúng là chưa chính xác.

[4.3] Xét lời trình bày của bị đơn về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[4.3.1] Bị đơn bà Hà Thị V cho rằng bà nhận chuyển nhượng từ bà H do bà H thiếu nợ bà 3,8 tỷ đồng. Phần đất do bà R, ông Đ đứng tên nên cả hai nhờ bà R ra ký tên chuyển nhượng tại Ủy ban nhân dân xã X. Tại đây khi ký hợp đồng, bà đã giao lại biên nhận vay nợ 3,8 tỷ đồng cho bà H nên không còn giữ giấy tờ này. Xét thấy:

Bà H và bà V thừa nhận có vay mượn tiền nhiều lần để làm ăn. Bà V cho rằng bà H nợ bà số tiền 3,8 tỷ đồng. Bà đã trả lại giấy biên nhận nợ tại Ủy ban nhân dân xã X khi bà R ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà nhưng bà R và ông T3 đều xác nhận không nghe nói việc cân trừ nợ và cũng không nhìn thấy bà trả giấy vay tiền cho bà H và bà không có căn cứ chứng minh, trong khi đó những người có mặt tại đó là bà R, ông T3 đều xác nhận chính bà nói là đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dùm bà H.

[4.3.2] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã X công chứng có giá chuyển nhượng là hai trăm triệu đồng; trong khi bà H chuyển nhượng từ bà R có giá đến 2.260.000.000 đồng. Mặt khác, nếu cân trừ nợ với bà H thì phải ghi giá trị chuyển nhượng là 3,8 tỷ đồng. Việc này vừa không chứng minh được có việc cân trừ số nợ 3,8 tỷ đồng giữa bà H và bà V mà còn có hành vi vi phạm khoản 2 Điều 7 của Luật Quản lý thuế năm 2006 về nghĩa vụ của người nộp thuế *Khai thuế chính xác, trung thực, đầy đủ... chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của hồ sơ thuế*.

[4.4] Xét quá trình sử dụng đất:

[4.4.1] Tại phiên tòa các đương sự xác nhận từ khi lập hợp đồng chuyển nhượng cho đến khi phát sinh tranh chấp vợ chồng bà H là người quản lý sử dụng,

bà H đã xây dựng tường rào ba bên kiên cố (chỉ có phần giáp ranh với bà H là không xây mà để thông thương qua lại); đã xây dựng nền nhà, cất lán trại chăn nuôi nhưng không ai có ý kiến gì hay khiếu nại tranh chấp. Bà V cho rằng đất bà chuyển nhượng nhưng nhờ bà H quản lý dùm nhưng bà không có chứng cứ chứng minh.

[4.4.2] Ông Nguyễn Văn P đã làm bản tự khai tại Văn phòng C4 (bút lục số 670) khai khoảng tháng 7/2010 ông T, bà H có thuê ông đến xây dựng tường rào tại phần đất diện tích 929m² với giá tiền năm mươi triệu đồng; thời gian thi công 02 tháng. Tiền thi công do bà H trả, và suốt quá trình thi công chỉ có bà H và ông T kiểm tra, giám sát thi công.

[4.4.3] Tại Công văn số 1267/UBND, ngày 08/5/2019 của Ủy ban nhân dân xã X về việc phúc đáp Công văn số 1259/TATP-TDS ngày 26/3/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (bút lục số 711) có nội dung Ủy ban nhân dân xã X phối hợp với Ban N1 tiến hành xác minh. Qua xác minh ông Huỳnh Công T8 (người ở giáp ranh với khu đất) cho biết *“Trong suốt thời gian kể từ ngày 04/6/2010 cho đến nay, ông chỉ thấy ông Lê Văn T là người sử dụng diện tích đất 929,4m² thuộc thửa 580, tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh...”* *“Vào khoảng năm 2011 ông Lê Văn T có dựng cột cây, mái tole dùng để chứa cột, kèo gỗ, ngói cũ, chăn nuôi gà”...*

[4.4.4] Theo Công văn xác minh trên và lời khai ông Nguyễn Văn P thể hiện ít nhất đến năm 2019 bà V không sử dụng phần đất này mà do bà H, ông T sử dụng, xây hàng rào, dựng cột, cất trại chăn nuôi. Mặt khác, trong khi đó các bên đã tranh chấp, mâu thuẫn nhau từ việc vay tiền từ năm 2011 tại các bản án: Bản án sơ thẩm số 318/2011/DS-ST ngày 16/8/2011 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn và Bản án phúc thẩm số 1467/2011/DSPT ngày 30/11/2011 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì không lý gì đất bà V mua của bà H lại để bà H sử dụng, xây dựng kiên cố được, trong khi các bên xảy ra tranh chấp, mâu thuẫn đến mức phải do Tòa án xét xử. Ngoài ra, bà V còn xác nhận bà chuyển nhượng nhưng cũng không đến xem đất trên đó có những gì.

Từ đó, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp bà H và ông T quản lý sử dụng từ khi chuyển nhượng từ bà R và ông Đ đến nay.

[5] Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Phần đất tranh chấp có diện tích đất 929,4m² thuộc thửa 580, tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh là do bà Nguyễn Thị Thu H và ông Lê Văn T nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà Trần Thị R và ông Hà Văn Đ với giá trị chuyển nhượng là 2.260.000.000 đồng. Do có nhu cầu mở Trường mầm non T9 nên có nhờ bà Hà Thị V là giáo viên đứng tên hộ để thuận tiện cho việc xin phép mở trường nên tất cả đồng ý lập thủ tục chuyển nhượng từ ông Đ, bà R sang cho bà V với giá giả tạo là 200.000.000 đồng được công chứng tại Ủy ban nhân dân xã X có bà R, anh T3 chứng kiến; ông K2, bà N, ông T7, bà C2 xác nhận lời thừa nhận của bà V có đứng tên hộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H. Quá trình này bà H đã xây dựng hàng rào kiên cố, xây dựng nhà gỗ, trại chăn nuôi và không có sự việc cản trở nợ 3,8 tỷ đồng như bà V trình bày. Bà H sử dụng đất liên

tục từ khi chuyển nhượng đến nay. Quá trình tranh chấp việc vay tiền của bà H và bà V xảy ra mâu thuẫn dẫn đến khởi kiện ra Tòa án từ năm 2011 nhưng các bên không đề cập đến việc vay tiền cản trở nợ cũng như bà V cũng không khởi kiện bà H về việc sử dụng đất của bà. Từ đó có căn cứ xác định phần đất tranh chấp có diện tích đất 929,4m² thuộc thửa 580, tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Thu H và ông Lê Văn T.

Từ đó, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn T, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Thu H; công nhận phần đất có diện tích đất 929,4m² thuộc thửa 580, tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Thu H và ông Lê Văn T; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BA 539530, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00684 ngày 04/6/2010 do Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Hà Thị V. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hà Thị V về việc công nhận phần đất có diện tích đất 929,4m² thuộc thửa 580, tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của bà.

[6] Về chi phí tố tụng và án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên chi phí đo đạc định giá, án phí dân sự sơ thẩm bị đơn bà Hà Thị V phải chịu theo quy định. Hợp đồng giữa bà H thuê Trung tâm đo đạc bản đồ thực hiện công việc xác định bản đồ, vị trí, diện tích đất tranh chấp phục vụ cho việc giải quyết vụ án số tiền 2.250.300 đồng bà H chịu, bà đã nộp xong theo hợp đồng. Ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn T nên không ai phải chịu. Ông Lê Văn T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[7] Về Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2018/QĐ-BPKCTT, ngày 04/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh. Xét thấy, Bản án sơ thẩm không đề cập đến quyết định trên; các đương sự không ai kháng cáo. Vì vậy các đương sự liên hệ với Tòa án ra quyết định đề được xem xét, xử lý theo khoản 3 Điều 138 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[8] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn T.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 639/2024/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào khoản 3, khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính.

Áp dụng Điều 121, Điều 122, Điều 123, Điều 125, Điều 283 và Điều 303 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 5 Điều 49, khoản 6 Điều 50, Điều 105 của Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án; Áp dụng Điều 6, Điều 7, Điều 9, Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Thu H:

- Công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 929,4m² thuộc thửa đất số 580, tờ bản đồ số 44, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H.

- Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Hà Văn Đ và bà Trần Thị R với bà Hà Thị V số 217 quyền số 02 TP/CC-SCT/HĐGD lập ngày 14/4/2010 tại Ủy ban nhân dân xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 539530, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 00684 do Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/6/2010 cho bà Hà Thị V.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Hà Văn Đ và bà Trần Thị R với bà Hà Thị V số 217 quyền số 02 TP/CC-SCT/HĐGD lập ngày 14/4/2010 tại Ủy ban nhân dân xã X, huyện H.

- Công nhận quyền sử dụng đất cho Hà Thị V và ông Phạm Văn C đối thửa đất số 580, tờ bản đồ số 44 (TL: BĐĐC – 2005) tọa lạc tại xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về chi phí tố tụng:

3.1 Bị đơn bà Hà Thị V phải chịu toàn bộ lệ phí thẩm định, định giá tài sản tranh chấp 35.000.000 (ba mươi lăm triệu) đồng. Bà V đã đóng xong.

3.2 Lệ phí đo vẽ và lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ, bà Nguyễn Thị Thu H chịu. Bà H đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hà Thị V chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng. Được khấu trừ 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0092356, ngày 17/8/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Bà V đã đóng xong án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H được nhận lại số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số

AA/2017/0018154, ngày 17/4/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu. Ông Lê Văn T được nhận lại số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai thu số 0069147, ngày 15/11/2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Toà án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu VP; HSVA; NVK.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Hồ Tâm Tú